

2024-10-23

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2024-00191

KFKS-2015-00023

## Detaljplan för Fingerörtsvägen, del av fastighet Sicklaön 143:1 på västra Sicklaön

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

### Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syftar till att komplettera befintlig bostadsbebyggelse på fastigheten Sicklaön 143:1 med cirka 50 lägenheter. Området ligger mellan två bostadsområden, Ekudden och Järsla sjö, vars bebyggelsemiljöer är präglade av två olika årsringar.

Planförslaget föreslår en nybyggnation i form av en högdel motsvarande sju våningar som sitter ihop med en lamell om fem våningar samt ett underliggande garage med bostadsgård ovanpå. Höjdmässigt förhåller sig den tillkommande bebyggelsen till omgivande bebyggelse på ett sätt som bidrar till en mjuk och stegvis övergång från Ekuddens punkthus till Järsla sjös småskalighet.

Detaljplanen var ute på samråd under perioden 2 november 2023 och 7 december 2023. De huvudsakliga synpunkterna från myndigheter rörde buller, dagvatten och skyfall. De främsta synpunkterna från privatpersoner och bostadsrättsföreningar rörde bebyggelseförslagets höjd och utbredning samt dess påverkar deras utsikt, insyn, solförhållanden och dagsljus. Vidare framfördes även synpunkter att den nya bebyggelsen tar parkeringsplatser och grönområde i anspråk.

Planförslaget omfattar ingen allmän platsmark och medför inget behov av att ändra eller bygga om allmän plats. Planarbetet bekostas av exploatören och belastar därmed inte kommunens ekonomi.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för granskning under november - december 2024.

## Ärendet

Planområdet är beläget intill Fingerörtsvägen på Ekudden och omfattar del av fastigheten Sicklaön 143:1. Området ligger mellan två bostadsområden, Ekudden och Järsla Sjö, vars bebyggelsemiljöer är präglade av två olika årsringar. Ekudden karaktäriseras av höga punkthus beläget på ett berg med inslag av löv- och barrskog medan Järsla Sjö är präglad av småskalighet med en landskapsbild av en dal som svagt sluttar ner mot Järslasjön. Planområdet består idag av ytor med markparkering samt lätt kuperad parkartad miljö med kortklippta gräsytor och ädellövträd. Området omfattar cirka 3 500 kvadratmeter och nås via Fingerörtsvägen.

Detaljplanen syftar till att komplettera befintlig bostadsbebyggelse på fastigheten Sicklaön 143:1 med cirka 50 lägenheter. Bebyggelsen ska i sin skala och utformning ta hänsyn till den omkringliggande bebyggelsen och bidra till en god rumsbildning. Den nya bebyggelsen ges en gestaltning som bidrar till en mjuk och stegvis övergång från Ekuddens punkthus till Järsla Sjös småskalighet. Bebyggelsen har en tilltalande bottenvåning med entréer ut mot gatan/lokalgatan för att bidra till att aktivera gaturummet och skapa en trygg plats.



Figur 1. Illustrationsplan.

## Planförslaget

Planförslaget föreslår en nybyggnation i form av en högdal motsvarande sju våningar som sitter ihop med en lamell om fem våningar samt ett underliggande garage med bostadsgård ovanpå. Höjdmässigt förhåller sig den tillkommande bebyggelsen till

omgivande bebyggelse på ett sätt som bidrar till en mjuk och stegvis övergång från Ekuddens punkthus till Järsla Sjöes småskalighet. Gestaltningmässigt består byggnaden av en putsad fasad med en färgskala i ljusa dämpande kulörer och i en bruten vit kulör. Balkongerna dominerar inte byggnadens uttryck och får inte ha ett större djup än 1,6 meter.

Utformningen av bebyggelsen regleras genom bestämmelser om nockhöjd, taklutning, fasadmateriell, kulör samt längd och omfattning av takkupor och frontespiser. Planen reglerar även att loftgångar ej får anordnas samt att eventuella elementskarvar mellan fasadelement ska vara dolda.

Planförslaget möjliggör en bebyggelse som hamnar som närmast 20 meter från befintlig bostadsbebyggelse i väst och som närmast 12,5 meter från befintlig bebyggelse i öst. Det innebär påverkan på utsikt, insyn, soltimmar och dagsljus för de närboende. Den nya bebyggelsen kommer påverka möjligheten till morgonsol för den angränsande bebyggelsen i väst samt påverka dagsljuset och möjligheterna till kvällssol för den angränsande byggnaden i öst. Planförslaget innebär även minskad bostadsgård och färre antal parkeringsplatser för befintlig bostadsrättsförening i väst.

I arbetet med bebyggelseförslaget har avvägningar gjorts mellan anpassningar till närboende å ena sidan och behovet av bostäder och en utvecklad stadsdel å andra sidan. I Nacka kommuns översiktsplan 2018 anges området som en tät stadsbebyggelse. I översiktsplanen framkommer även att kommunfullmäktige beslutade om målet 20 000 nya bostäder i kommunen till 2030 och att 13 500 ska byggas på västra Sicklaön. Omkringliggande bebyggelse består av flerbostadshus mellan 3-11 våningar. Anpassning till den befintliga miljön och hänsyn till närboende har tagits genom bland annat utformningsbestämmelser, skydd av ädellövträd, en lägre volym i öst samt att översta våningen förses med sadeltak. De boende i området har därför anledning att räkna med en förtätning i området och i den omfattning som detaljplanen möjliggör. Sammantaget bedöms att den nya bebyggelsen inte medför betydande olägenhet för de närboende och att påverkan på de närboende är acceptabla medtanke på behovet av nya bostäder, att området ligger i en tätbebyggd stadsdel under utveckling med närhet till mycket goda kommunikationer och i framtiden närhet till tunnelbanan.



Figur 2. Möjlig utformning. Slutlig utformning avgörs i bygglovsskedet. Vy mot innergård. Bild av LandArk.

### Samråd

Detaljplanen var ute på samråd under perioden 2 november 2023 och 7 december 2023. Ett öppet hus hölls den 22 november 2023 i Nacka stadshus och besöktes av cirka 15 personer. Under samrådet inkom 94 yttranden, varav 72 var från bostadsrättsföreningar och privatpersoner.

Länsstyrelsen framförde synpunkter gällande beskrivning av miljö kvalitetsnormer för vatten i planbeskrivningen samt att ytor för dagvattenanläggningar och skyfallsytor bör säkerställas i plankartan. Länsstyrelsen framförde även att de delar kommunens bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Trafikförvaltningen framförde synpunkter gällande brister i bullerberäkningarna samt att det bör framgå av plankartan var de riktvärdesuppfyllande uteplatserna är lokaliserade. Lantmäterimyndigheten framförde synpunkter om illustrationstext i plankartan och delar i planbeskrivningen som de ansåg borde utvecklas.

De främsta synpunkterna från privatpersoner och bostadsrättsföreningar rörde bebyggelseförslagets höjd och utbredning samt dess påverkar deras utsikt, insyn, solförhållanden och dagsljus. Vidare framfördes även synpunkter att den nya bebyggelsen tar parkeringsplatser och grönområde i anspråk.



Efter samrådet har dagvattenutredningen och bullerutredningen uppdaterat. Vidare har en rotkartering genomförts för att säkerställa hur den äldre eken inte tas skada av bebyggelsen samt har en dagsljusutredning tagits fram för att undersöka hur planförslaget påverkar närliggande lägenheter. Utifrån dagsljusutredningen har bedömningen gjort att bebyggelseförslaget volym och gestaltning kvarstår. Däremot har plankartan reglerats med bestämmelse om att inte tillåta balkonger på del av fasaden i nordost, som hamnar närmast befintlig bostadsbebyggelse, för att minska insyn för befintliga boende närboende.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott framförde i sitt samrådsyttrande att då detaljplanen ej bedöms medföra betydande miljöpåverkan samt endast berör kvartersmark bör inriktningen i det vidare arbetet vara att detaljplanen ska kunna antas av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanen planeras därför att antas av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Området berör inte ett stort opåverkat område, våtmark, ett strandområde eller en älvmyrning. Området berör inte heller ett kustområde, en marin miljö, ett bergsområde eller ett skogsområde. Någon nationalpark, naturreservat, kulturresevat eller något som skyddas enligt 2-4 kap. kulturmiljölagen finns ej inom eller i närheten av planområdet. Området är inom ett bostadsområde mellan Ekudden och Järla Sjö och berör därför ett tätbefolkat område. Detaljplanen med dess dagvattenåtgärder innebär en positiv påverkan på recipienten Järlasjön då mängden föroreningar som transporteras med dagvattnet till sjön minskas jämfört med idag. Det innebär att miljö kvalitetsnormer för vattenförekomsten inte motverkas.

Detaljplanen är av begränsad omfattning och bedöms få en begränsad miljöpåverkan. Den största miljöpåverkan sker på naturmiljön då ett mindre grönområde försvinner. Planförslaget får en begränsad negativ konsekvens på den biologiska mångfalden i området, då grönområdet har ett begränsat biologiskt värde och storlek. Ett antal ädellövträd och däribland några rödlistade almar tas ned, vilket får vissa negativa effekter på artgrupper som är starkt knutna till dessa trädarter. Almsjukan har dock noterats hos några av almarna och de kommer troligtvis dö, oavsett om detaljplanen genomförs eller ej. Borttagandet av träden får även viss negativ effekt på landskapsbilden och det nord-sydliga ädellövspridningssambandet, som redan i dag är försvagat i och med exploateringen på centrala Sickla ön.

De rödlistade arterna björktrast, grönfink och svartvit flugsnappare konstaterades häcka eller troligen häcka inom detaljplaneområdet 2023. Detaljplanen bedöms inte riskera att utlösa förbud i enighet med artskyddsförordningen i det fall föreslagna skyddsåtgärder genomförs. Skyddsåtgärderna säkerställs genom exploateringsavtal med exploitören

Detaljplanen får inga negativa konsekvenser avseende ytvatten, skyfall eller föroreningar, i det fall planerade åtgärder genomförs. Detaljplanen uppfyller de nationella riktlinjerna för trafikbuller vid bostadsbebyggelse. Hälsoriskerna på grund av luftföroreningar bedöms vara relativt låga i detaljplaneområdet.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är sammantaget att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Som underlag för planbeskrivningen tas även en miljöredovisning fram som redovisar miljökonsekvenserna.

Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Projektet bidrar bland annat till en ökad social kontroll genom uppsikt över parkeringsytorna, Fingerörtsvägen och Järlaleden från de nya bostäderna, vilket är något som ökar den upplevda tryggheten och som skulle kunna ge positiva konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

### **Tidplan**

Granskning	november - december 2024
Antagande	kvartal 2 2025
Laga kraft tidigast*	kvartal 2 2025

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet bekostas av exploatören och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Genom att exploatören bidrar med exploateringsersättning för allmänna anläggningar och medfinansiering av tunnelbanan till Nacka förväntas den nya detaljplanen bidra till investeringar i kommunen. Planförslaget innebär en byggrätt på mark som idag är planlagd som prickmark, mark som inte får bebyggas. Byggrätten som skapas genom detaljplanen innebär intäkter för exploatören. Planförslaget omfattar ingen allmän platsmark och medför inget behov av att ändra eller bygga om allmän plats.

## Konsekvenser för barn

Planförslaget innebär att bland annat naturmark samt träd inom befintlig kvartersmark försvinner och ersätts av ett flerbostadshus. Denna grönyta bidrar i dagsläget med rekreativa värden för de boende och barn i det angränsande punkthuset strax väster om planområdet. Planförslaget medför således att möjligheter till lek och rekreation minskar för barn i bebyggelsen bredvid, i och med att delar av deras kvartersmark överförs till en ny fastighet.

Fler bostäder i området kommer troligen generera fler barn i området, beroende på vilka lägenhetsstorlekar som kommer att uppföras. Den föreslagna bebyggelsen får en upphöjd bostadsgård som kan utformas med ytor för lek och rekreation för barnen i den nya byggnaden.

Genom planområdets södra del löper ett gångstråk mellan Ekuddsparken i väst och en förskola i öst. Ekuddsparken är en kommunalägd lekplats som har en storlek på cirka 1 000 kvadratmeter och innehåller en allmän grillplats. Gångstråket genom planområdet påverkas inte av planförslaget.

## Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse daterat fredag den 18 oktober 2024
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Emma Castberg  
Gruppchef Nacka stad  
Planenheten

Simon Sundell  
Planarkitekt  
Planenheten

## Översikt Fingerörtsvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-06-05	KSSU	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	2015-08-18	tf. planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Inriktningsbeslut	2023-04-04	KS	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2023-10-18	MSN	Information om samråd
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2023-10-27	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd	2023-12-05	KSSU	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Exploateringsavtal		KF	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		MSN	

